

Detaljplan för

BRANDBERGEN,

Söderby 2:62, och del av Söderby 2:27

Haninge kommun

Planbeskrivning



LAGA KRAFT 2013-10-17

Haninge kommun

Stadsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

INLEDNING

Haninge kommun planerar att utvidga Brandbergskolans skolgård för att anpassa till det ökade elevantalet. Den nya utvidgade skolgården ska ansluta till den befintliga och innehålla en mindre multisport-bollplan.

Planens syfte och huvuddrag

Kommunstyrelsen har den 30 maj 2011, § 126, beslutat att detaljplan ska upprättas för Söderby 2:62. Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten till utökning av Brandbergskolans skolgård.

Läge och areal

Planområdet är beläget strax öster om Brandbergens centrum och avgränsas av en större parkeringsplats och Norra Kronans Gata i norr, flerbostadsbebyggelse i öster, Brandbergen park i söder samt Brandbergskolan i väster. Områdets areal är ca 0,5 ha.

Markägoförhållanden

Skolfastigheten ägs av Tornberget AB, övrig mark ägs av Haninge kommun.



Röd linje markerar planområdet

Planprocessen

En detaljplan är ett juridiskt dokument som fastlägger markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, t.ex. markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan bedrivs med normalt planförfarande.

För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Gällande översiktsplan, antagen 2005-02-07, anger att Brandbergen är färdigbyggt och att endast mindre kompletteringar och förtätningar är tänkbara. Området är i översiktsplanen angivet som en del av ett förändringsområde för en eventuell förtätning med ca 100 bostäder. Planen är förenlig med översiktsplanen.

Utvecklingsprogram

Planområdet omfattas av utvecklingsprogrammet för den regionala stadskärnan som antogs 2011 av kommunfullmäktige. Planområdet nämns inte i programmet och bedöms inte strida mot utvecklingsprogrammet.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

För området gäller idag detaljplan Brandbergen 5 (S 55) fastställd 1971 där planområdet anges som allmän platsmark där både park och lokalgata ingår. För fastigheten Söderby 2:62, där Brandbergskolan ingår, anges centrumaktivitet som ändamål och skolverksamhet nämns uttryckligen som en aktivitet i planbeskrivningen.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Stadsbyggnadsförvaltningen bedömer att planens genomförande inte kommer medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En särskild miljökonsekvensbedömning kommer därför inte att upprättas.

Riksintressen

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

FÖRUTSÄTTNINGAR – beskrivning av området

Natur

Landskap, mark och vegetation

Området är en del av Brandbergen park som omfattas av hårdbelagda ytor och med inslag av gräsytor. I norra delen av planområdet finns idag en mindre parkeringsplats för Brandbergen centrum.

Kulturmiljöer

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bebyggelse

Planområdet idag

Det finns ingen bebyggelse inom planområdet. Däremot gränsar planområdet till Brandbergskolan i väster. I öster och sydväst gränsar planområdet till bostadskvarter med flerbostadshus.

Gator och trafik

Vägar

Norra Kronans Gata ansluter till planområdets norra del och slutar inom området i en vändplan. I anslutning till vändplanen finns idag en infart som tillgodoser skolans behov av transporter. Någon genomfartstrafik finns inte.

Gång- och cykelnät

Genom området går ett gång- och cykelstråk med sträckningen sydväst – nordost. Stråket kopplar samman bostadsområdet som ligger i nordost med huvudstråket som ligger söder om Brandbergskolan och Brandbergens centrum.

Parkering

Området för parkering med bestämmelsen allmän platsmark består idag utav ett 30-tal parkeringsplatser och ägs utav Haninge kommun.

Teknisk försörjning

Avfall

Inom området ligger idag en mindre återvinningsstation i anslutning till vändplatsen. Skolans sophämtning sker i anslutning till vändplatsen.

FÖRÄNDRINGAR - planförslag

Allmänt

Planförslaget innebär att en ny skolgårdsyta uppförs i anslutning till nuvarande skolgård. Skolgården är tänkt att innehålla en mindre bollplan för olika sorters bollsporter, samt kompisgungor. Uppförandet av skolgården innebär att nuvarande vändplats i änden av Norra Kronans Gata flyttas norrut och tar en del av nuvarande parkering i anspråk. Förslaget innebär också en mindre lägesförändring av nuvarande gång- och cykelväg som går genom området. Den planerade bollplanen skapar nya möjligheter till lek och rekreation vilket är en bristvara i det omkringliggande området.

Kvartersmark

Riktlinjer för ny fastighetsstruktur

Planens genomförande kommer innebära en förändring i nuvarande fastighetsstruktur då del av Söderby 2:27 som tas i anspråk för den nya skolgården sammanförs med Söderby 2:62.

Den nytillkommande skolgården kommer att ingå i kvartersmark med bestämmelsen skolgård.

Parkeringen i områdets norra del ges bestämmelsen parkering och ändras således från att idag vara allmän platsmark till att bli kvartersmark.

Komplementbyggnader

Inom planområdet får mindre förrådsbyggnader, lämpliga för idrotts- och skolverksamhet, uppföras i anslutning till bollplanen.

Tillgänglighet inom planområdet

Den nya utökade skolgården ska vara tillgänglig både under och efter skoltid.

Gator och trafik

Vägar och gång- och cykelnät

Planens genomförande kommer innebära att nuvarande gång- och cykelstråk dras öster om den nyttillkommande skolgården, med en bredd som dimensioneras för utryckningsfordon.

Den planerade vändplatsens ska utformas så att skolans behov av transporter tillgodoses.

Parkering

I den nya planen minskas parkeringsytan, för att ge utrymme för vändplats.

Hälsa och säkerhet

Barnperspektiv

Planens genomförande ger mer utrymme för aktiviteter för barn och unga, under skoltid och fritid. Då bollplaner varit en begränsad tillgång inom området anses planens genomförande medföra ett mervärde för barn och unga.

Brandskydd

Den nya sträckningen av gång- och cykelvägar ska dimensioneras för framkomlighet av tyngre fordon och utformas enligt Södertörns brandförsvärsförbunds anvisningar i PM 609. Det är viktigt att arbetet planeras så att räddningsvägen är klar att användas innan den nuvarande vägen dras om, detta för att förhindra att räddningsvägen blockeras under byggtiden.

Teknisk försörjning

Dagvatten

I enlighet med Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2010-11-15, ska dagvatten om möjligt omhändertas lokalt, det vill säga på fastigheten. I annat fall ska dagvattnet fördröjas innan det avleds till recipient (dike, å, sjö, hav). Dagvattenstrategin poängterar även vikten av att arbeta med infiltrationsbenägna ytor vid exploatering, såsom grön- och grusytor, och därför bör andelen hårdgjorda ytor på planområdet begränsas.

Avfall

Närmaste återvinningsstation för glas, kartong, metall, plast och tidningar finns inom Brandbergens centumparkering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Genomförandebeskrivning

Allmänt

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Tidplan

Plansamråd:	januari-februari 2012
Granskning:	juni 2013
Antagande:	oktober 2013

Markägoförhållanden

Skolfastigheten 2:62 ägs av Tornberget AB, övrig mark ägs av Haninge kommun.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för allmän platsmark

Haninge kommun är huvudman för allmän platsmark och är därmed ansvarig för utbyggnad, drift och underhåll av gator och gång- och cykelväg.

TEKNISKA FRÅGOR

Utformning av lokalgata

Lokalgatan ska utformas så att befintliga grönytor i möjligaste mån bevaras och kompletteras med nya där så är möjligt.

Parkering

Området för parkering övergår från allmän platsmark till kvartersmark.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Kostnaderna för genomförande av planen kommer att regleras i avtal mellan Tornbergets fastighetsförvaltning AB och Haninge kommun.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Tornberget AB kommer att vara projektledare på beställning av kommunen och sedermera förvärva den blivande fastigheten.

Efter laga kraft ansöker fastighetsägaren om fastighetsbildning hos Fastighetsbildningsmyndigheten.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNINGENS RÄTTVERKAN

Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanens handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning med genomförandebeskrivning

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mary Arnerdal
Planarkitekt

Britta Orring
Mark- och exploateringschef